

**PEMANFAATAN TANAH MILIK PEMBELI AKIBAT WANPRESTASI
PEMBAYARAN DALAM JUAL BELI TEMBAKAU
(Studi Desa Banjarsari, Bangsalsari Jember)**

SKRIPSI

Oleh:

**MISBAHUL MUNIR
NIM10220061**



**JURUSAN HUKUM BISNIS SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM
MALANG2014**

HALAMAN PERSETUJUAN

Setelah membaca dan mengoreksi skripsi saudara Misbahul Munir NIM 10220061, Jurusan Hukum Bisnis Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul:

**PEMANFAATAN TANAH MILIK PEMBELI AKIBAT WANPRESTASI
PEMBAYARAN DALAM JUAL BELI TEMBAKAU
(Study di Desa Banjarsari, Bangsalsari Jember)**


Maka pembimbing menyatakan bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat ilmiah untuk diajukan dan diuji pada Dewan Majelis Penguji.

Mengetahui
dan Ketua Jurusan
Hukum Bisnis Syariah,



Dr. H. Abbas Arfan, Ic., M.H. 4
NIP197212122006041004

Malang, 7 Oktober 2014
Dosen Pembimbing,



H. Musleh Harry, S.H., M.Hum.
NIP196807101999031002

PENGESAHAN SKRIPSI

Dewan Penguji Skripsi saudara Misbahul Munir, NIM 10220061, mahasiswa Jurusan Hukum Bisnis Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul:

**PEMANFAATAN TANAH MILIK PEMBELI AKIBAT WANPRESTASI
PEMBAYARAN DALAM JUAL BELI TEMBAKAU
(Study di Desa Banjarsari, Bangsalsari Jember)**

Telah menyatakan lulus dengan nilai A (*cumlaude*)

Dewan Penguji:

1. Dra. Jundiani, S.H., M.Hum.
NIP 19650904 199903 2 001
2. Musleh Harry, S.H., M.Hum.
NIP 19680710 199903 1 002
3. Dr. Suwandi, M.H.
NIP 19610415 200003 1 001

()
Ketua

()
Sekretaris

()
Penguji Utama



PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Demi Allah,

Dengan kesadaran dan rasa tanggung jawab terhadap pengembangan keilmuan, penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul:

PEMANFAATAN TANAH MILIK PEMBELI AKIBAT WANPRESTASI PEMBAYARAN DALAM JUAL BELI TEMBAKAU (Study di Desa Banjarsari, Bangsalsari Jember)

Benar-benar merupakan karya ilmiah yang disusun sendiri, bukan duplikat atau memindah data milik orang lain, kecuali yang di sebutkan referensinya secara benar. Jika dikemudian hari terbukti disusun orang lain, ada penjiplakan, duplikasi, atau memindah data orang lain, baik secara keseluruhan atau sebagian, maka skripsi dan gelar sarjana yang saya peroleh karena, batal demi hukum.

Malang, 7 Oktober 2014

Penulis,



Misbahul Munir
NIM 10220061

PERSEMBAHAN

Teriring rasa syukurku kehadiran Illahi robbi Allah Swt, atas segala limpahan rahmat, hidayah dan pertolonganNya, kupersembahkan skripsi ini

teruntuk:

Kedua orangtuaku Bapak Sabidin dan Ibu Hana tercinta atas segala doa dan segenap kasih sayangnya, semoga rahmat dan hidayah Allah Swt selalu menyertai disetiap langkah beliau.

MOTTO

يَرْفَعِ اللَّهُ الَّذِينَ ءَامَنُوا مِنْكُمْ وَالَّذِينَ أُوتُوا الْعِلْمَ دَرَجَاتٍ وَاللَّهُ

بِمَا تَعْمَلُونَ خَبِيرٌ ﴿١١﴾

"niscaya Allah akan meninggikan orang-orang yang beriman di antaramu dan orang-orang yang diberi ilmu pengetahuan beberapa derajat. Dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan".¹

¹ Al Quran terjemah, QS. Al-Mujadalah (58): 11, Departemen Agama RI tahun 2002, Jakarta

PRAKATA

Assalamualaikum wr. wb.

Segala puji bagi Allah Swt karena atas rahmat, taufiq dan hidayahNya, penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar strata satu Sarjana Hukum Islam (*S.H.I.*). Sholawat serta salam semoga selalu tercurahkan kepada pemimpin nabi besar Muhammad SAW. Penulis menyadari bahwa banyak pihak yang telah berpartisipasi dan membantu dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini. Untuk itu, iringan doa dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya penulis sampaikan kepada:

1. Prof. Dr. H. Mudjia Rahardjo, M.Si., selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Dr. H. Roibin, M.H.I., selaku Dekan Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Dr. M. Nur Yasin, M.Ag., Selaku Ketua Jurusan Hukum Bisnis Syari'ah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
4. H. Musleh Harry, S.H., M.Hum., Selaku Dosen Pembimbing , karena atas bimbingan, bantuan dan kesabaran beliau penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat waktu.
5. Bapak dan Ibu dosen Fakultas Syariah yang senantiasa memberikan ilmu dan informasi selama belajar di bangku perkuliahan.
6. Naning Roniani S.E selaku kepala Desa Banjarsari yang telah memberikan izin bagi peneliti untuk melakukan penelitian di Desa Banjarsari Bangsalsari Jember.
7. Kedua orang tuaku, Ayahanda (Sabidin) dan Ibunda (Hana) tercinta yang sepenuh hati memberikan dukungan moril maupun spritual serta ketulusan do'anya sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan.

Semoga skripsi ini dapat bermanfaat dan menambah khasanah ilmu pengetahuan, amin.

Wassalamualaikum wr. wb.

Malang, 7 Oktober 2014
Penulis

Misbahul Munir
NIM 10220061

PEDOMAN TRANSLITERASI

A. Umum

Transliterasi adalah pemindahalihan tulisan Arab ke dalam tulisan Indonesia (Latin), bukan terjemahan Bahasa Arab ke dalam Bahasa Indonesia.²

B. Konsonan

ا = tidak dilambangkan	ض = Dl
ب = B	ط = Th
ت = T	ظ = Dh
ث = Ts	ع = ‘(koma menghadap ke atas)
ج = J	غ = Gh
ح = <u>H</u>	ف = F
خ = Kh	ق = Q
د = D	ك = K
ذ = Dz	ل = L
ر = R	م = M
ز = Z	ن = N
س = S	و = W
ش = Sy	ه = H
ص = Sh	ي = Y

² Tim Penyusun Pedoman Penulisan Karya Ilmiah Fakultas Syariah, Pedoman Penulisan Karya Ilmiah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, (Malang: Fakultas Syariah, 2012), h. 73-76.

Hamzah (ء) yang sering dilambangkan dengan alif, apabila terletak di awal kata maka transliterasinya mengikuti vokalnya, tidak dilambangkan, namun apabila terletak di tengah atau di akhir kata maka dilambangkan dengan tanda koma atas (‘), berbalik dengan koma (‘) untuk pengganti lambang ”ع”.

C. Vokal, Panjang dan Diftong

Setiap penulisan bahasa Arab dalam bentuk tulisan latin vokal *fathah* ditulis dengan “a”, *kasrah* dengan “i”, *dlommah* dengan “u”, sedangkan bacaan panjang masing-masing ditulis dengan cara sebagai berikut:

Vokal (a) panjang = â misalnya قال menjadi qâla

Vokal (i) panjang = î misalnya قيل menjadi qîla

Vokal (u) panjang = û misalnya دون menjadi dûna

Khusus untuk bacaan ya’ nisbat, maka tidak boleh digantikan dengan “i”, melainkan tetap ditulis dengan “iy” agar dapat menggambarkan ya’ nisbat diakhirnya. Begitu juga untuk suara diftong, wawu dan ya’ setelah *fathah* ditulis dengan “aw” dan “ay”. Perhatikan contoh berikut:

Diftong (aw) = و misalnya قول menjadi qawlun

Diftong (ay) = ي misalnya خير menjadi khayrun

D. Ta'marbûthah (ة)

Ta'marbûthah ditransliterasikan dengan “t” jika berada ditengah-tengah kalimat, tetapi apabila *ta'marbûthah* tersebut berada diakhir kalimat, maka ditransliterasikan dengan menggunakan “h” misalnya: الرسالة للمدرسة menjadi *alrisalatli al-mudarrisah*, atau apabila berada ditengah-tengah kalimat yang terdiri dari susunan *mudlaf* dan *mudlaf ilaih*, maka ditransliterasikan dengan menggunakan “t” yang disambungkan dengan kalimat berikutnya, misalnya: في رحمة الله menjadi *firahmatillâh*.

E. Kata Sandang dan Lafadh al-Jalâlah

Kata sandang berupa “al” (ال) ditulis dengan huruf kecil, kecuali terletak di awal kalimat, sedangkan “al” dalam lafadh jalâlah yang berada di tengah-tengah kalimat yang disandarkan (*idhafah*) maka dihilangkan. Perhatikan contoh-contoh berikut ini:

1. Al-Imâm al-Bukhâriy mengatakan...
2. Al-Bukhâriy dalam muqaddimah kitabnya menjelaskan...
3. *Masyâ' Allâh kâna wa mâlam yasyâ lam yakun.*
4. *Billâh 'azza wa jalla.*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
HALAMAN MOTTO	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI	ix
DAFTAR ISI	xii
DAFTAR TABEL	xv
ABSTRAK.....	xvi

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian.....	6
E. Definisi Operasional.....	7
F. Sistematika Penulisan.....	7

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Penelitian Terdahulu.....	12
B. Kerangka Teori	19
1. Wanprestasi (Ingkar Janji)	20
a. Pengertian Wanprestasi.....	20
b. Macam-macam Wanprestasi	23
c. Akibat Adanya Wanprestasi.....	24
d. Hak-hak Kreditur Kalau Ingkar Janji.....	25
e. Pembelaan Debitur Jika Dituntut Membayar Ganti Rugi	26
2. Perjanjian	27
a. Pengertian Perjanjian	27
b. Bentuk dan Jenis Perjanjian	31
c. Asas-asas Dalam Perjanjian	36

d. Syarat Sahnya Perjanjian	40
3. Jual Beli	45
a. Pengertian Jual Beli	45
b. Dasar Hukum Jual Beli	47
c. Rukun dan Syarat Jual Beli	53
d. Macam-macam Jual Beli.....	55
4. Hak Milik	60
a. Pengertian Hak Milik.....	60
b. Asal Usul Hak.....	62
c. Pembagian Hak.....	63
d. Sebab-sebab Pemilikan	68
e. Klasifikasi Milik	71
5. Hak Pakai	72
a. Pengertian Hak Pakai	72
b. Cara Memperoleh Hak Pakai.....	73
c. Hak dan Kewajiban Pemakai Hasil.....	75

BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian.....	78
B. Pendekatan Penelitian.....	80
C. Lokasi Penelitian	80
D. Sumber Data.....	81
E. Metode Pengumpulan Data.....	82
F. Metode Analisis Data	84

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Bentuk Pemanfaatan Terhadap Tanah Milik Pembeli Akibat Wanprestasi Pembayaran.....	87
B. Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Perdata Terhadap Pemanfaatan Tanah Milik Pembeli Akibat Wanprestasi Pembayaran.....	99

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	111
B. Saran	112

DAFTAR PUSTAKA	114
-----------------------------	------------

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Penelitian Terdahulu.....	18
-------------------------------------	----

ABSTRAK

Munir, Misbahul. 2010. *Pemanfaatan Tanah Milik Pembeli Akibat Wanprestasi Pembayaran Dalam Jual Beli Tembakau Di Desa Banjarsari, Bangsalsari Jember*. Skripsi. Jurusan Hukum Bisnis Syariah. Fakultas Syariah. Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Pembimbing. H. Musleh Harry, S.H., M.Hum.

Kata Kunci: Pemanfaatan Tanah, Wanprestasi Pembayaran

Dalam penelitian ini terdapat dua fokus permasalahan yang menjadi kajian pokok, *pertama* bagaimana bentuk pemanfaatan yang dilakukan oleh penjual tembakau terhadap tanah milik pembeli tembakau yang wanprestasi dalam pemabayaran di Desa Banjarsari Bangsalsari Jember. *Kedua*, bagaimana tinjauan hukum Islam dan hukum perdata terhadap pemanfaatan tanah milik pembeli akibat wanprestasi pembayaran dalam jual beli tembakau di Desa Banjarsari Bangsalsari Jember.

Penelitian ini merupakan jenis penelitian empiris dengan menggunakan pendekatan kasus (*Case Approach*), sedangkan objek penelitian ini adalah masyarakat Desa Banjarsari, Kecamatan Bangsalsari, Kabupaten Jember. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian kualitatif dengan hasil pengumpulan data melalui wawancara dan dokumentasi. Informan dalam penelitian ini adalah masyarakat atau penduduk Desa Banjarsari yang pernah melakukan pemanfaatan terhadap tanah milik orang lain akibat wanprestasi pembayaran dalam jual beli.

Berdasarkan hasil penelitian yang peneliti lakukan maka dapat dideskripsikan: 1) Bentuk pemanfaatan yang dilakukan oleh penjual tembakau terhadap tanah milik pembeli tembakau yang wanprestasi di Desa Banjarsari adalah pemanfaatan dengan bercocok tanam dan hasil yang diperoleh menjadi hak pelaku pemanfaatan secara penuh. Pemanfaatan tersebut ditujukan sebagai ganti rugi atas wanprestasi / penundaan pembayaran uang milik penjual tembakau. 2) Hukum pemanfaatan terhadap tanah milik orang yang wanpretasi dalam pembayaran dalam jual beli tembakau di Desa Banjarsari dalam hukum Islam dilarang, karena dapat membuat pelaku pemanfaatan memperoleh pertambahan nilai atau hasil dobel dari pemanfaatan yang dilakukan, sehingga pemanfaatan tersebut dilarang karena termasuk dalam kategori Riba nasi'ah. Sedangkan kalau menurut KUH Perdata pemanfaatan tanah tersebut diperbolehkan karena meskipun menimbulkan pertambahan nilai/hasil berlipat terhadap pelaku pemanfaatan tetapi KUH Perdata tidak melarang adanya pertambahan nilai sebagaimana tercantum dalam pasal 1765 KUH Perdata.

ABSTRACT

Munir, Misbahul. 2010. *Utilization of Buyer's Estate Due to Default Payment of Tobacco Trading in Banjarsari Village, Bangsalsari Jember*. Undergraduate Thesis. Department of Islamic Business Sharia. Faculty of Sharia. State Islamic University of Maulana Malik Ibrahim Malang. Supervisor. Harry H. Musleh, S.H., Hum.

Keywords: Estate Utilization, Default Payment.

In this study, there are two issues that became the focus of the study, the first one is what kind of utilization made by tobacco trader who is having a common sense in the breach of contract related to default payment in the Banjarsari village, Bangsalsari in Jember. *Second*, how to review the subject with Islamic perspective and civil law against the use of land owned by the buyer as a result of default payment of the tobacco trading in Banjarsari village, Bangsalsari in Jember.

This study is an empirical research using case-based approach (Case Approach), while the object of this study is Banjarsari villagers, Bangsalsari Subdistrict, Jember. The method used in this study is a qualitative research method with the results of data collection through interviews and documentation. Informants in this study is a community or village residents Banjarsari ever make use of the land belonging to another person as a result of default in the payment of purchase.

Based on the research results of what researcher have done before, It can be described: 1) Kind of utilization done by the seller of tobacco on the estate owned by the defaulting purchaser at the Banjarsari Village is the utilization using a cultivation and the results obtained are entitled to a full authority of the perpetrator. In addition, this utilization is intended as a compensation for default / delay in payment of money belonging to the tobacco trader. 2) Law of utilization of the estate belonging to people who is having a common sense in breach of contract in the tobacco trading payment in the Banjarsari village is forbidden in Islamic law, because it can make the perpetrator gains an additional or even double price of utilization when it is done, which is why this kind of utilization is prohibited because It is included in the category of Riba Nasi'ah. Meanwhile, according to KUH Perdata, the estate utilization is allowed because even though it may lead into an additional result / value that is going to be multiplied against the perpetrators, KUH Perdata does not prohibit that kind of situation as stated in article 1765 KUH Perdata.

مستخلص البحث

منير، مصباح . ٢٠١٠ . الخاص الاستفادة من الأراضي المشتري الافتراضي استحقاق الدفع في مبيعات التبغ في قرية بانجارساري، منطقة ثانوية بانجارساري جيمبر. البحث. قسم القانون التجاري الشريعة. الكلية الشريعة. جامعة الدولة الإسلامية مولانا مالك إبراهيم مالانج. المشرف : الحاج هاريمصلح، الماجستير

الكلمات الرئيسية : استخدام الأراضي، الافتراضي الدفع

هناك في هذه الدراسة، نوعان من القضايا التي أصبحت محط دراسة هذا الموضوع، أولاً كيف شكل تبذلها استخدام التبغ البائع على الأراضي المملوكة من قبل المشتري الذي تتخلف عن سداد التبغ في قرية بانجارساري جيمبر . ثانياً، كيفية مراجعة القانون الإسلامي والقانون المدني ضد استخدام الأراضي المملوكة قبل المشتري نتيجة التخلف عن سداد بيع والشراء التبغ في قرية بانجارساري منطقة ثانوية بانجارساري جيمبر .

البحث هذه الدراسة هي التجريبي باستخدام النهج القائم على الحالة (حالة نهج)، في حين أن الهدف من هذه الدراسة هو القرويينبانجارساري ، بانجارساري منطقة ثانوية، جيمبر. الطريقة المستخدمة في هذه الدراسة هي طريقة البحث النوعي مع نتائج جمع البيانات عن طريق المقابلات والوثائق. المخبرين في هذه الدراسة هو المجتمع أو القرية المقيمينبانجارساري أي وقت مضى الاستفادة من أراض تابعة لشخص آخر نتيجة التخلف عن تسديد الشراء .

نتائج استنادا إلى الأبحاث التي يقوم بها الباحثون بعد ذلك يمكن وصفها: (١) نموذج من استخدام فعلت من قبل البائع التبغ على الأراضي المملوكة من قبل المشتري المتعثرين في قرية التبغبانجارساري هو زراعة والاستفادة من النتائج التي تم الحصول عليها يحق لهم الاستفادة الكاملة من الجاني. ويهدف استخدام كتعويض عن التقصير / تأخير في دفع الأموال العائدة للالسجائر. (٢) قانون استغلال الأرض ملك للشخص في التقصير في دفع بيع وشراء التبغ في قريةبانجارساري محرم في الشريعة الإسلامية، لأنه يمكن الاستفادة من الجاني أو القيمة المكتسبة من استخدام نتيجة مزدوجة يتم، حتى أن استخدام محظور لأنه يتم تضمينها في فئة الربا ريس "آه. وفي الوقت نفسه، وفقا للقانون المدني إذا ما سمح لاستخدام الأراضي لأنه حتى وإن سبب قيمة / نتيجة تضاعف ضد مرتكبي لكن الاستفادة من القانون المدني لا يحظر قيمة كما جاء في المادة ١٧٦٥ من القانون المد.